

REGULAMIN OBIEKTU WILLA DECJUSZA

I. Definicje

1. Definicje określone w Regulaminie znajdują zastosowanie w Umowie Najmu, o ile jej postanowienia nie stanowią inaczej.
2. Zawsze, jeżeli użyte zostały w tekście Regulaminu i w Umowie Najmu niżej wymienione terminy należy je rozumieć w następujący sposób:
 - 2.1. **Willa Decjusza [dalej: obiekt]** – kompleks budynków, budowli i urządzeń (w tym Przedmiot Najmu), jak i nieruchomości na których się one znajdują pod adresem ul. 28 lipca 1943 17 a-c, 30-233 Kraków.
 - 2.2. **Wynajmujący** – Instytut Kultury Willa Decjusza, gminna instytucja kultury, z siedzibą ul. 28 lipca 1943 17 a-c, 30-233 Kraków, będąca użytkownikiem obiektu, które wynajmuje lub oddaje Najemcy do używania na podstawie innego tytułu prawnego, dla potrzeb organizacji Imprezy lub dla innych celów ustalonych Umową Najmu.
 - 2.3. **Najemca** - osoba fizyczna, osoba prawna lub inny podmiot, któremu Wynajmujący wynajmuje Przedmiot Najmu na terenie obiektu bądź oddaje do używania na podstawie innego tytułu prawnego, w tym m.in. sponsor, partner, patron medialny, z którym Wynajmujący podejmuje współpracę w ramach wydarzeń, których organizatorem lub współorganizatorem jest Wynajmujący, a udostępnienie powierzchni obiektu jest świadczeniem realizowanym przez Wynajmującego na rzecz sponsora, partnera lub patrona wydarzenia.
 - 2.4. **Impreza** – wydarzenie, targi, pokazy, kongresy, koncerty itp. organizowane przez Najemcę na terenie obiektu.
 - 2.5. **Uczestnik** – podmiot prawny lub osoba fizyczna biorąca udział w Imprezie organizowanej przez Najemcę na terenie obiektu.
 - 2.6. **Dzień Rozpoczęcia** oznacza dzień, w którym nastąpi przekazanie Przedmiotu Najmu Najemcy przez Wynajmującego.
 - 2.7. **Dzień Zakończenia** oznacza dzień, w którym Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Przedmiot Najmu, chyba, że Umowa Najmu zostanie rozwiązana wcześniej.
 - 2.8. **Okres Najmu** oznacza czas określony, w którym Najemca będzie w posiadaniu Przedmiotu Najmu, rozpoczynający się w Dniu Rozpoczęcia i kończący się w Dniu Zakończenia o wskazanych w Umowie Najmu godzinach.
 - 2.9. **Przedmiot Najmu** - pomieszczenia wraz z wyposażeniem opisane szczegółowo w Umowie Najmu, które na mocy Umowy zostaną udostępnione Najemcy.
 - 2.10. **Umowa Najmu lub Umowa** oznacza umowę, na podstawie której Wynajmujący oddaje do używania Najemcy Przedmiot Najmu, wraz ze wszystkim jej załącznikami, które stanowią jej integralną część. Umowa musi być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
 - 2.11. **Regulamin Obiektu** – przepisy określone przez Wynajmującego, zawierające w szczególności zasady wstępu do obiektu oraz zasady zachowania się osób obecnych w obiekcie oraz korzystania przez nie z obiektu i urządzeń się tam znajdujących, a także miejsca przeznaczone dla osób odwiedzających obiekt poza okresami.
 - 2.12. **Usługi Podstawowe** mają znaczenie określone w artykule XIII Regulaminu.
 - 2.13. **Usługi Dodatkowe** mają znaczenie określone w artykule XIV Regulaminu.
 - 2.14. **Usługi Zewnętrzne** mają znaczenie określone w artykule XV Regulaminu.

II. Postanowienia ogólne.

1. Postanowienia Regulaminu obowiązują Najemców - Organizatorów Imprez odbywających się na terenie obiektu i ich Uczestników oraz inne podmioty, którym Wynajmujący wynajmuje Przedmiot

Najmu na terenie obiektu bądź oddaje do używania na podstawie innego tytułu prawnego w tym m.in. sponsorów, partnerów, patronów medialnych, z którymi Wynajmujący podejmuje współpracę w ramach wydarzeń, których organizatorem lub współorganizatorem jest Wynajmujący, a udostępnienie powierzchni obiektu jest świadczeniem realizowanym przez Wynajmującego na rzecz sponsora, partnera lub patrona wydarzenia.

2. Wszystkie Umowy Najmu zawierane przez Wynajmującego oparte są na niniejszym Regulaminie, stanowiącym ich integralną i wiążącą część. W poszczególnych Umowach Najmu, zawartych na piśmie, pod rygorem nieważności, Strony mogą wyłączyć zastosowanie niniejszych ogólnych warunków w całości lub części lub je zmienić.
3. Postanowienia Regulaminu dotyczące Najemcy mają zastosowanie również do jego kontrahentów oraz podmiotów - osób działających na jego zlecenie a Najemca zobowiązany jest do poinformowania ich o obowiązujących na terenie obiektu regulacjach oraz zapewnienia ich przestrzegania.
4. Na mocy Umowy Najmu Najemca zobowiązuje się do ścisłego przestrzegania przepisów bezpieczeństwa, przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, administracyjnych i sanitarnych podczas Okresu Najmu, w szczególności niniejszego Regulaminu podczas okresu wynajmu powierzchni lub pomieszczeń na terenie obiektu oraz do zapoznania uczestników Imprezy z obowiązującymi na terenie obiektu regulacjami oraz zapewnienia ich przestrzegania.
5. Najemca oświadcza, że ocenił na własną odpowiedzialność atrakcyjność i ryzyko związane z organizacją Imprezy i nie będzie z tego tytułu zgłaszał żadnych roszczeń w stosunku do Wynajmującego.

III. Przekazanie Przedmiotu Najmu.

1. Odbiór Przedmiotu Najmu następuje z chwilą:
 - 1) podpisania przez Wynajmującego i Najemcę protokołu przekazania stanowiącego załącznik do umowy albo
 - 2) uznania przez Wynajmującego Przedmiotu Najmu za odebrany przez Najemcę bez zastrzeżeń, zgodnie z pkt. 4 poniżej.
2. Jeżeli Przedmiot Najmu posiada wady, Najemca może zgłosić zastrzeżenia do protokołu. W takim przypadku Wynajmujący usunie wady w najkrótszym, możliwym ze względów technicznych, terminie.
3. Najemca może odmówić podpisania protokołu przekazania jedynie wtedy, gdy Przedmiot Najmu posiada wady, które uniemożliwiają używanie Przedmiotu Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem.
4. Jeżeli Najemca nie stawia się w Przedmiocie Najmu, w celu jego odbioru, w terminie określonym w harmonogramie stanowiącym załącznik do Umowy albo mimo stawienia się odmówi podpisania protokołu przekazania, z wyjątkiem przypadku, o którym mowa w pkt 3, Wynajmujący może według uznania rozwiązać Umowę albo uznać Przedmiot Najmu za odebrany przez Najemcę bez zastrzeżeń.
5. W przypadku rozwiązania Umowy zgodnie z pkt 4 powyżej, Wynajmujący może zatrzymać należne kwoty zapłacone przez Najemcę przed jej wypowiedzeniem oraz żądać zapłaty kwot płatnych przed odebraniem Przedmiotu Najmu, a niezapłaconych przez Najemcę.
6. Jeżeli Wynajmujący uznał Przedmiot Najmu za odebrany bez zastrzeżeń zgodnie z pkt 4 powyżej, Przedmiot Najmu uznaje się za odebrany w zaplanowanej dacie odbioru i od tej chwili Najemca jest zobowiązany do zapłaty Czyszu i innych opłat wynikających z Umowy.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo odmowy wynajmu obiektu, jeżeli charakter organizowanej Imprezy jest sprzeczny z przepisami prawa, celami statutowymi Wynajmującego lub w sposób negatywny może wpłynąć na wizerunek obiektu oraz Wynajmującego.

IV. Obowiązki Najemcy.

1. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania Umowy Najmu do:
 - 1.1. dbania i ochrony przed uszkodzeniem Przedmiot Najmu;
 - 1.2. korzystania z Przedmiotu Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz w sposób zgodny z postanowieniami Umowy, a jeżeli Umowa nie określa go w sposób wyczerpujący i zgodny z przepisami prawa i zwyczajami;
 - 1.3. utrzymywania porządku i czystości w trakcie trwania Imprezy;
 - 1.4. używania pomieszczeń i urządzeń multimedialnych z należytą starannością, w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu;
 - 1.5. usunięcia wszystkich materiałów szkoleniowych, promocyjno-informacyjnych i im podobnych po zakończeniu Imprezy;
 - 1.6. demontażu stoisk, eksponatów, elementów scenografii itp. w terminach i w czasie uzgodnionym z Wynajmującym, zawartym w Umowie Najmu;
 - 1.7. wyegzekwowania od firmy cateringowej sprzętnięcia po zakończeniu cateringu lub wobec braku powyższego do sprzętnięcia po cateringu osobiście.
2. Najemca zobowiązany jest do zwrotu Przedmiotu Najmu w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu wynikającego z ekonomicznego zużycia Przedmiotu Najmu w czasie obowiązywania Umowy.
3. Za działania i zaniechania osób, które przebywają w Przedmiocie Najmu za zgodą Najemcy, jak również za działania i zaniechania pracowników Najemcy, jego dostawców, kontrahentów lub jakichkolwiek innych osób przebywających w Przedmiocie Najmu w związku z jego działalnością lub na jego wyraźne zlecenie, Najemca odpowiada jak za własne działania i zaniechania.
4. Najemca ma obowiązek udostępnić Przedmiot Najmu Wynajmującemu lub osobie wskazanej przez Wynajmującego, aby umożliwić dokonanie kontroli i napraw, za które odpowiedzialny jest Wynajmujący. W sytuacjach awaryjnych, które wymagają wejścia do Przedmiotu Najmu, Wynajmujący nie ma obowiązku uprzedzić Najemcy o planowanym wejściu. Wejście na teren Przedmiotu Najmu nie wymaga obecności przedstawiciela Najemcy.
5. W przypadku, gdy Najemca, którykolwiek z jego pracowników lub osób działających z jego upoważnienia zgubi, zniszczy lub w inny sposób utraci jakiegokolwiek klucze, karty magnetyczne lub inne urządzenia umożliwiające wstęp na teren Przedmiotu Najmu, Najemca jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego o takim zdarzeniu, wraz z dokładnym wskazaniem jaki przedmiot został utracony. Najemca poniesie koszty związane z odtworzeniem utraconych przedmiotów.
6. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o konieczności napraw, jak i ma obowiązek umożliwić mu dokonanie ciężących na nim napraw i konserwacji przez udostępnienie Przedmiotu Najmu.
7. Najemca nie ma prawa dokonywać jakichkolwiek zmian w Przedmiocie Najmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
8. Przed rozpoczęciem prowadzenia działalności w Przedmiocie Najmu Najemca będzie posiadał wszelkie oświadczenia, zgody, zezwolenia lub koncesje, zarówno o charakterze publicznoprawnym jak i prywatnoprawnym, w tym stosowne prawa autorskie lub licencje udzielone przez organizacje zbiorowego zarządzania, konieczne dla prowadzenia tej działalności. Obowiązek uzyskania oświadczeń, zgód, zezwoleń lub koncesji obciąża w całości Najemcę i Wynajmujący nie ma obowiązku współdziałania z Najemcą w celu ich uzyskania. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności, z jakiegokolwiek tytułu, w związku z nieuzyskaniem przez Najemcę odpowiednich oświadczeń, zgód, zezwoleń lub koncesji, w szczególności jeżeli Najemca z tego powodu nie może prowadzić w Przedmiocie Najmu działalności niezbędnej do organizacji Imprezy. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wglądu do oświadczeń, zgód, zezwoleń lub koncesji,

a w szczególności do dokumentów dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa pracy i sanitarnego. Nieuzyskanie lub cofnięcie oświadczeń, zgód, zezwoleń lub koncesji, o których mowa powyżej, może stanowić przyczynę rozwiązania Umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.

9. Wynajmujący może żądać od Najemcy zabezpieczenia umowy w postaci kaucji gwarancyjnej w formie pieniężnej. Kaucja będzie zabezpieczać w szczególności należyte wykonanie zobowiązań umownych przez Najemcę, płatności kar umownych i ewentualnych odszkodowań. Kaucja gwarancyjna musi przez cały okres trwania stosunku najmu obejmować określoną w Umowie wysokość. Termin oraz pozostałe warunki zapłaty kaucji przez Najemcę określone zostaną każdorazowo w Umowie.
10. Wynajmujący ma prawo oddać do używania Przedmiot Najmu lub jego część wyłącznie na rzecz wystawców, dostawców, kontrahentów lub innych osób przebywających w Przedmiocie Najmu w związku z organizowaną przez Najemcę Imprezą lub na jego wyraźne zlecenie.
11. Najemca nie może przenieść praw lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na inną osobę bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, niezależnie od podstawy prawnej tego przeniesienia, w tym w ramach zbycia przez Najemcę jego przedsiębiorstwa.
12. W uzasadnionych przypadkach Wynajmujący może żądać od Najemcy umowę ubezpieczenia w zakresie organizacji Imprezy. Ochrona zawarta w umowie ubezpieczenia winna obejmować odpowiedzialność za szkody rzeczowe (uszkodzenie, zniszczenie, utrata, zaginięcie rzeczy i skutki następne tych zdarzeń) oraz szkody osobowe (śmierć, uszkodzenie ciała lub rozstrój zdrowia oraz skutki następne tych zdarzeń, w tym szkody rzeczowe).
13. Najemca przyjmuje do wiadomości i zobowiązuje się do przestrzegania na terenie obiektu zakazu palenia tytoniu.
14. Najemca przyjmuje do wiadomości, iż wyposażenie sal i aranżacja terenów zielonych może ulec zmianie o czym Wynajmujący zobowiązuje się poinformować Najemcę z możliwie największym wyprzedzeniem.
15. Najemca przyjmuje do wiadomości, wydarzenia / imprezy taneczne odbywać się tylko i wyłącznie w pomieszczeniach wskazanych przez Wynajmującego
16. Najemca przyjmuje do wiadomości, że w Obiekcie nie ma agregatu prądotwórczego zdolnego do zabezpieczenia dostaw energii w razie awarii sieci zasilającej.

V. Przepisy porządkowe i bezpieczeństwo

1. Wszelkie prace podejmowane na terenie obiektu związane z organizacją Imprezy (tj. montaż oraz demontaż urządzeń służących organizacji Imprezy) mogą być przeprowadzone tylko i wyłącznie za zgodą Wynajmującego.
2. W czasie przewidzianym dla montażu i demontażu Imprezy Najemca ponosi odpowiedzialność za rodzaj i zakres przeprowadzonych prac. Dopuszcza się jedynie prowadzenie niezbędnych robót montażowych i wykończeniowych. W szczególności zabronione są prace pożarowo niebezpieczne oraz w szczególności związane ze spawaniem, szlifowaniem drewna i gipsu oraz wszelkie prace powodujące zapylenie oraz emisję hałasu.
3. W przypadku zapotrzebowania na usługi nietypowe, podłączenia dużych mocy, pozwolenia na pokazy wymagające zgody np. Straży Pożarnej i inne indywidualne zamówienia, Najemca powinien zgłaszać je Wynajmującemu w miarę możliwości jak najwcześniej. Zbyt późne zgłoszenie zapotrzebowania na takie usługi może spowodować brak możliwości ich wykonania.
4. Zabrania się samowolnego wykonywania jakichkolwiek przyłączy do instalacji znajdujących się we wbudowanych przyłączach mediów. Wszelkie prace w kanałach medialnych, a także wszystkie

przyłącza wyprowadzane z kanałów medialnych we wskazane na planie zabudowy miejsce, mogą być wykonywane wyłącznie przez konserwatorów obiektu.

5. Zabrania się umieszczania jakichkolwiek elementów scenografii ingerujących w konstrukcję oraz elementy wystroju wnętrza budynku, np. do instalacji elektrycznej, wwiercania się w ściany, elewacje itp. Ponadto zabronione jest jakiegokolwiek takerowanie elementów do podłóg w Przedmiocie Najmu.
6. Na terenie obiektu zabronione jest prowadzenie przez Najemcę jakiegokolwiek działalności komercyjnej wykraczającej poza cel korzystania z Przedmiotu najmu określony Umową Najmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Z zastrzeżeniem powyższego każdy z Najemców może swobodnie korzystać z wynajętych sal lub Części wspólnych, pod warunkiem nienaruszania praw innych Najemców oraz niepodejmowania żadnych działań mogących naruszyć postanowień niniejszego Regulaminu i Umowy.
7. Rozładunek i załadunek elementów wystroju, promocji i cateringu Imprezy możliwy jest przed wejściem głównym do obiektu, tylko i wyłącznie przed godzinami otwarcia Obiektu dla Uczestników. W pozostałych godzinach rozładunek i załadunek możliwy jest jedynie w wyznaczonych przez Wynajmującego miejscach. Wynajmujący zastrzega możliwość usuwania na koszt Najemcy pojazdów niestosujących się do wymogów określonych w zdaniu poprzedzającym.
8. W przypadku naruszenia przez Najemcę Umowy Najmu lub Regulaminu Wynajmujący ma prawo przerwać prace montażowe i nakazać usunięcie powstałego zagrożenia.
9. Na terenie obiektu istnieje bezwzględny zakaz używania, przechowywania i magazynowania substancji niebezpiecznych bez zgody Wynajmującego. Ewentualną zgodę na użycie takich substancji w ilości niezbędnej do wykonania danej czynności przez Najemcę, wyraża Wynajmujący po zapoznaniu się z kartą charakterystyki substancji niebezpiecznej dostarczoną przez Najemcę i po konsultacji ze Specjalistami ds. BHP i Ppoż.
10. Użytkownikom urządzeń zasilanych energią elektryczną zabrania się dokonywania jakichkolwiek przeróbek, napraw we własnym zakresie, a ponadto zabrania się:
 - a. korzystania z uszkodzonych instalacji elektrycznych,
 - b. korzystania z instalacji elektrycznych, które są niezgodne z projektem uzgodnionym z Wynajmującym,
 - c. pozostawiania bez dozoru włączonych do sieci odbiorników elektrycznych jak np. grzejników, kuchenek, żelazek, czajników itp.
11. Najemca zobowiązany jest do zaniechania wszelkich czynności mogących obniżyć stopień bezpieczeństwa przeciwpożarowego. W przypadku specyficznej ekspozycji stwarzającej poważne zagrożenie pożarowe, na Najemcy spoczywa obowiązek dodatkowego zabezpieczenia przeciwpożarowego we własnym zakresie, w sposób uzgodniony z Wynajmującym.
12. Zabronione jest używanie podręcznego sprzętu gaśniczego do celów niezwiązanych z akcją ratowniczo-gaśniczą.

VI. Odpowiedzialność za niewykonywanie lub nienależyte wykonywanie Umowy Najmu.

1. W przypadku rozwiązania Umowy w trybie określonym w pkt IX Strona, która go dokonała może żądać zapłaty kary umownej wynoszącej równowartość kwoty czynszu w wysokości określonej w Umowie niezależnie od wysokości faktycznie poniesionej przez Stronę szkody. Powyższe nie ogranicza prawa Stron do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, jak również do skorzystania z innych przysługujących jej zgodnie z Umową uprawnień.
2. Jeżeli Najemca dokonał przeróbek Przedmiotu Najmu niezgodnie z umową Wynajmujący może żądać zapłaty kwoty potrzebnej do przywrócenia stanu poprzedniego.

3. W przypadku uszkodzenia lub zniszczenia Przedmiotu Najmu, urządzeń należących do Wynajmującego oraz jakiegokolwiek infrastruktury obiektu (w tym znajdującej się poza Przedmiotem Najmu), przez Najemcę lub osoby, za które ponosi odpowiedzialność w związku z korzystaniem z Przedmiotem Najmu, Wynajmujący może żądać zapłaty kwoty niezbędnej do przywrócenia stanu poprzedniego.
4. W zakresie dopuszczalnym przez prawo Strony wyłączają odpowiedzialność odszkodowawczą Wynajmującego w następujących przypadkach:
 - 4.1. w przypadku kradzieży lub jakiegokolwiek innego czynu przestępczego, popełnionego na szkodę Najemcy, chyba że szkoda byłaby skutkiem winy Wynajmującego;
 - 4.2. jakichkolwiek szkód spowodowanych przerwami w działaniu lub za niesprawne działania jakichkolwiek mediów, usług lub urządzeń, jeżeli są one powstałe z winy lub zaniedbania dostawcy mediów, usług bądź urządzeń lub przyczynami leżącymi poza kontrolą Wynajmującego. Takie przerwy w dostawie mediów lub usługach nie będą uznawane za zakłócanie przez Wynajmującego praw Najemcy do korzystania z Przedmiotu Najmu;
 - 4.3. w przypadku obniżenia stopnia zasilania w wyniku działań władczych podejmowanych przez Urząd Regulacji Energetyki, skutkujących koniecznością obniżenia przez Wynajmującego zakresu poboru mocy w Przedmiocie Najmu, a w konsekwencji niemożliwością realizacji Imprezy zgodnie z założeniami;
 - 4.4. w przypadku gdy pomimo wskazania Wynajmującego o konieczności skorzystania z Usług dodatkowych, Najemca nie zleci wykonania tych Usług dodatkowych lub zewnętrznych, a w konsekwencji wystąpi techniczny brak możliwości realizacji Imprezy przy pomocy wbudowanych instalacji, systemów i urządzeń, w tym w szczególności aparatury audio wideo, oświetlenia i urządzeń scenicznych będących na wyposażeniu obiektu;
 - 4.5. w przypadku zdarzeń, za które odpowiedzialność ponoszą inne podmioty prowadzące działalność w obiekcie lub świadczące Usługi zewnętrzne na rzecz Najemcy, chyba że zdarzenie byłoby skutkiem winy Wynajmującego.
5. Jeżeli Najemca nie wykonuje któregośkolwiek z obowiązków ciążących na nim zgodnie z Umową, Wynajmujący może, niezależnie od wykonania innych uprawnień służących na wypadek niewykonania obowiązków przez Najemcę, po uprzednim wezwaniu Najemcy na piśmie do wykonania tego obowiązku w odpowiednim terminie zlecić osobie trzeciej wykonanie obowiązku ciążącego na Najemcy, na koszt i ryzyko Najemcy. Postanowienie to ma zastosowanie do tych obowiązków Najemcy, co do których zastępcze wykonanie jest możliwe.

VII. Obowiązki Wynajmującego.

1. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych Przedmiotu Najmu umożliwiających Najemcy korzystanie z niego zgodnie z jego umownym przeznaczeniem. Wynajmujący jest zobowiązany do przeprowadzenia na własny koszt ewentualnych prac remontowych lub konserwacyjnych w większym rozmiarze jeśli będą one niezbędne do zapewnienia możliwości korzystania z Przedmiotu Najmu przez Najemcę.

VIII. Siła wyższa.

1. Żadna ze Stron nie może zostać pociągnięta do odpowiedzialności za szkodę, koszty lub wydatki powstałe w wyniku lub w związku z opóźnieniem, nienależytym wykonaniem lub niewykonaniem Umowy, jeżeli nastąpiło to w związku z zaistnieniem okoliczności siły wyższej. W takim przypadku żadna ze Stron nie może także naliczyć kar umownych.
2. Siła wyższa w rozumieniu niniejszego Regulaminu oznacza wszelkie nieprzewidywalne sytuacje lub zdarzenia, o charakterze wyjątkowym, pozostające poza kontrolą Stron, uniemożliwiające

którejkolwiek z nich wypełnienie jakichkolwiek spośród jej zobowiązań przewidzianych Umową, nie wynikające z błędu lub zaniedbania Stron oraz pozostające nie do pokonania, pomimo dołożenia wszelkiej należytej staranności a w szczególności: zdarzenia o charakterze katastrof przyrodniczych typu powódź, huragan, wichury o nadzwyczajnej sile, trąby powietrzne, wyjątkowo intensywne i długotrwałe ulewy albo nadzwyczajnych i zewnętrznych wydarzeń, którym nie można było zapobiec (wojna, restrykcje stanu wojennego, powstanie, rewolucja, zamieszki, itp.). W rozumieniu niniejszego Regulaminu siłą wyższą nie są w szczególności deficyt sprzętowy, kadrowy, materiałowy, spory pracownicze, strajki, trudności finansowe ani też kumulacja takich czynników.

3. Strona Umowy stojąca w obliczu siły wyższej musi niezwłocznie poinformować drugą Stronę Umowy o zaistniałej sytuacji, naturze problemu, przewidywanym czasie trwania oraz przewidywanych konsekwencjach, jak również podjąć działania w celu zminimalizowania możliwych szkód.
4. Strona Umowy powołująca się na okoliczność siły wyższej powinna udokumentować jej zaistnienie.

IX. Rozwiązanie Umowy.

1. Poza przypadkami wskazanymi w Umowie i Regulaminie Umowa może być rozwiązana za porozumieniem Stron, a poza tym jedynie w przypadkach wskazanych poniżej.
2. Wynajmujący może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym, w następujących sytuacjach:
 - 2.1. Najemca zostanie postawiony w stan likwidacji lub ulegnie rozwiązaniu;
 - 2.2. zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Najemcy lub Najemca złoży oświadczenie o wszczęciu postępowania naprawczego;
 - 2.3. niezapłacenia przez Najemcę zaliczek lub innych należności wynikających z niniejszej Umowy, po upływie 7 dni od daty bezskutecznego wezwania do uregulowania płatności;
 - 2.4. braku wpłaty kaucji w terminie wskazanym w Umowie, o ile Wynajmujący zobowiązał Najemcę do jej uiszczenia;
 - 2.5. w razie rażącego lub powtarzającego się naruszenia przez Najemcę postanowień Umowy oraz Regulaminu pomimo wezwania go przez Wynajmującego do zaprzestania naruszania odpowiednich postanowień i usunięcia skutków takich naruszeń;
 - 2.6. jeżeli Najemca dokonał przeróbek w Przedmiocie Najmu wbrew postanowieniom Umowy.
3. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy z przyczyn, o których mowa w pkt. 2 powyżej, zaliczki oraz kaucja (jeśli umowa najmu je przewiduje) pozostają własnością Wynajmującego tytułem kary umownej, niezależnie od wszelkich innych należności lub odszkodowań należnych tytułem naprawienia szkód wynikających z działań Najemcy i z rozwiązania niniejszej Umowy.
4. Powyższe nie ogranicza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, jak również do skorzystania z innych przysługujących mu zgodnie z Umową Najmu uprawnień.

Najemca może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym, w przypadku opóźnienia lub zwłoki w przekazaniu przez Wynajmującego na rzecz Najemcy Przedmiotu Najmu w terminach określonych w Umowie. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy z przyczyn, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, zaliczki oraz kaucja zostaną zwrócone Najemcy.

X. Kary umowne.

1. W przypadku naruszenia postanowień Umowy, polegających na niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu Umowy, Strony ustalają obowiązek zapłaty kar umownych.
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę postanowień Umowy - w wysokości 5% czynszu określonego Umową za każde stwierdzone naruszenie, w sytuacji, gdy pomimo uprzedniego

wezwania i wyznaczenia terminu przez Wynajmującego w dalszym ciągu dopuszcza się naruszeń obowiązków umownych lub nie usuwa skutków naruszenia.

3. Wynajmujący zapłaci Najemcy karę umowną w przypadku opóźnienia lub zwłoki w przekazaniu przez Wynajmującego na rzecz Najemcy Przedmiotu Najmu w terminach określonych w Umowie - w wysokości 10% czynszu określonego Umową, za każdą godzinę opóźnienia lub zwłoki.
4. Kary umowne płatne będą w terminie do 7 dni od dnia wezwania do zapłaty kary, z zastrzeżeniem, że Wynajmującemu, po bezskutecznym wezwaniu, służy prawo ewentualnego potrącenia z kaucji, na co Najemca wyraża zgodę.
5. Zapłata kar umownych nie wyłącza prawa Strony uprawnionej do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

XI. Prawa własności intelektualnej

1. Najemca niniejszym wyraża zgodę na posługiwanie się przez Wynajmującego przysługującymi mu oznaczeniami, w tym znakiem graficznym i nazwą dla potrzeb realizacji Umowy oraz działalności statutowej Wynajmującego, bez ograniczeń terytorialnych i czasowych.
2. Z zastrzeżeniem zdania ostatniego niniejszego punktu, Wynajmujący niniejszym wyraża zgodę na posługiwanie się przez Najemcę przysługującymi mu oznaczeniami, w tym nazwą i znakiem graficznym, wyłącznie dla potrzeb realizacji Umowy, w ramach reklamy i promocji Imprezy. Najemca zobowiązany jest do powstrzymania się od posługiwania się nazwą i znakiem Wynajmującego w sposób mogący negatywnie wpłynąć na wizerunek i dobre imię Wynajmującego.
3. Najemca oświadcza, że zezwala Wynajmującemu, bez konieczności uiszczania dodatkowego wynagrodzenia, na wykorzystanie dokumentacji fotograficznej lub audiowizualnej z przebiegu organizowanej podczas trwania Umowy Imprezy lub jej fragmentów oraz materiałów udostępnionych Wynajmującemu w związku z organizowaną Imprezą, jak również zezwala na wykorzystywanie ich dla potrzeb realizacji Umowy oraz działalności statutowej Wynajmującego, bez ograniczeń terytorialnych i czasowych.

W przypadku gdy udzielenie zezwolenia przez Najemcę w zakresie wskazanym w zdaniu poprzedzającym będzie wymagało pozyskania od osób trzecich dodatkowych zgód dotyczących w szczególności praw osobistych twórców lub osób uczestniczących w Imprezie, Strony określą warunki wykorzystania materiałów przez Wynajmującego każdorazowo w Umowie Najmu.

4. Strony zgodnie oświadczają, że wyłącznie na Najemcy spoczywa obowiązek należytego rozliczenia się właściwą organizacją zbiorowego zarządzania prawami autorskimi lub pokrewnymi w związku z organizowaną w Przedmiocie Najmu Imprezą. Najemca oświadcza ponadto, że będzie dokonywał stosownych zgłoszeń oraz pozostanie w kontakcie z właściwą organizacją zbiorowego zarządzania prawami autorskimi lub pokrewnymi w zakresie niezbędnym dla zgodnego z prawem wywiązania się z obowiązku odprowadzenia stosownych wynagrodzeń i opłat na rzecz właściwych organizacji.
5. Wynajmujący oświadcza, że w związku z art. 105 ust. 2 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, zobowiązany jest na wezwanie właściwej organizacji zbiorowego zarządzania prawami autorskimi lub pokrewnymi do udzielenia informacji oraz udostępnienia dokumentów niezbędnych do określenia należnych tym organizacjom wynagrodzeń i opłat.

XII. Zwrot Przedmiotu Najmu.

1. Zwrot Przedmiotu Najmu Wynajmującemu powinien nastąpić niezwłocznie po zakończeniu okresu najmu określonego w Umowie lub niezwłocznie po rozwiązaniu Umowy. Z chwilą zwrotu Przedmiotu Najmu zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy stanowiący Załącznik do Umowy. Protokół zostanie sporządzony z udziałem Wynajmującego i Najemcy lub osób przez nich upoważnionych, w dniu zwrotu Przedmiotu Najmu. Jeżeli Najemca nie stawi się w terminie

wskazanym w załączniku do Umowy lub mimo stawiennictwa odmówi podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, Wynajmujący sporządzi protokół zdawczo – odbiorczy bez udziału Najemcy.

2. Protokół zdawczo – odbiorczy powinien zawierać opis napraw, jakie Wynajmujący powinien przeprowadzić w Przedmiocie Najmu w celu przywrócenia go do stanu poprzedniego, o ile jest taka konieczność.
3. Najemca zobowiązany jest usunąć z Przedmiotu Najmu rzeczy stanowiące jego własność (w szczególności rzeczy ruchome) i pozostawić go w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z okresu najmu.
4. Nieprzekazanie Przedmiotu Najmu Wynajmującemu za protokołem zdawczo-odbiorczym przez Najemcę po zakończeniu okresu trwania najmu lub po rozwiązaniu niniejszej Umowy daje Wynajmującemu prawo do podjęcia działań umożliwiających usunięcie Najemcy z Przedmiotu Najmu. W szczególności w przypadku nieusunięcia rzeczy z Przedmiotu Najmu Wynajmujący bez obecności Najemcy ma prawo usunąć pozostawione rzeczy i nie jest zobowiązany do ich przechowywania. Wynajmujący nie jest zobowiązany do prowadzenia inwentaryzacji pozostawionych rzeczy przez Najemcę. Koszty usunięcia pokrywa Najemca.
5. W przypadku korzystania z Przedmiotu Najmu przez Najemcę po zakończeniu Okresu Najmu lub po rozwiązaniu Umowy zobowiązany jest on do uiszczania opłaty za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu w wysokości:
 - a) 2/12 kwoty czynszu określonego Umową, za każdą rozpoczętą godzinę bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu – o ile nie zachodzą przesłanki naliczenia opłaty określonej w lit. b niniejszego punktu;
 - b) 100% kwoty czynszu określonego Umową, za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu, w przypadku gdyby okres bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu obejmował okres na jaki Wynajmujący zobowiązany jest udostępnić Przedmiot Najmu lub jego część na rzecz podmiotów trzecich na podstawie zawartych umów.
6. W przypadku gdyby Umowa Najmu przewidywała możliwość zakończenia Okresu Najmu dla części Przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany jest do zwrotu części Przedmiotu Najmu Wynajmującemu niezwłocznie po zakończeniu Okresu Najmu dla tej części. W przypadku określonym w zdaniu poprzedzającym strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy dla zwracanej części Przedmiotu Najmu. W takiej sytuacji zapisy niniejszego punktu XII będą miały odpowiednie zastosowanie.

XIII. Usługi podstawowe:

W ramach czynszu za Przedmiot Najmu, Wynajmujący zapewnia Najemcy:

- 1) obsługę techniczną w tym: przygotowanie pod względem technicznym pomieszczeń do wynajmu zgodnie z ustaleniami i nadzór pracy urządzeń multimedialnych w czasie trwania najmu przez jednego pracownika,
- 2) sprzątanie,
- 3) koszty zużycia energii i innych mediów, będących w zakresie usług podstawowych świadczonych w ramach umowy najmu, z wyłączeniem utylizacji odpadów gastronomicznych.
- 4) dostęp do Internetu w zakresie podstawowym tj. dostęp do Internetu w Przedmiocie Najmu poprzez punkty dostępowe WIFI (z wyłączeniem kondygnacji podziemnych) oraz poprzez łącza kablowe, o parametrach możliwych do spełnienia i uzgodnionych w trybie roboczym z Wynajmującym;
- 5) dostęp do ogólnodostępnych przyłączy o standardowych parametrach zasilania na potrzeby przeprowadzenia Imprezy oraz usług towarzyszących
- 6) dostęp do pomieszczeń wc wraz z kosztami wynikającymi z ich użytkowania w tym wody;

- 7) dostosowanie temperatury pomieszczeń będących Przedmiotem Najmu do pory roku i warunków atmosferycznych, pozwalające na przeprowadzenie Imprezy w warunkach komfortowych
 - 8) doradztwo w zakresie wykorzystania obiektu i wbudowanych instalacji, systemów i urządzeń do przeprowadzenia Imprezy;
 - 9) dostęp do miejsc parkingowych; Wynajmujący oświadcza, iż parkingi przed budynkiem „Willi Decjusza” nie są strzeżone i mają ograniczoną liczbę miejsc. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody, zniszczenia i rzeczy materialne pozostawione w samochodach;
 - 10) monitoring CCTV otoczenia budynków oraz całodobowy dozór i obsługę portierni przez jednego pracownika
 - 11) codzienne sprzątanie Przedmiotu Najmu w zakresie nie większym niż wynikającym z normalnego użytkowania Przedmiotu Najmu, dostosowane do ilości Uczestników Imprezy;
 - 12) ogólne zabezpieczenie pożarowe Imprezy w zakresie wykorzystania wbudowanych systemów pożarowych;
 - 13) korzystanie z mebli będących na wyposażeniu obiektu, w tym w szczególności krzeseł i stołów niezbędnych do przeprowadzenia Imprezy, zgodnie z listą mebli określaną w trybie roboczym według dostępności;
 - 14) dostęp do pomieszczeń szatni, dostęp nie obejmuje obsługi szatni oraz recepcji.
2. Wynajmujący informuje, że w obiekcie nie jest zainstalowany zastępczy agregat prądowórczy, w związku z tym, w wypadku braku zasilania od dostawcy energii uznaje się to za „siłę wyższą” i Najemca nie może rościć odszkodowania w wypadku zaistnienia powyższego faktu.

XIV. Usługi dodatkowe:

Wszystkie inne usługi nie mieszczące się w zakresie Usług Podstawowych na terenie obiektu są odpłatne na warunkach określonych w Umowie.

XV. Usługi zewnętrzne:

1. Przez Usługi Zewnętrzne rozumie się wszystkie usługi lub dostawy świadczone przez podmioty trzecie.
2. Dopuszcza się wykonywanie Usług Zewnętrznych przez inne podmioty, pod warunkiem uprzedniego poinformowania Wynajmującego na piśmie lub w formie elektronicznej. W tym przypadku Wynajmujący nie bierze udziału w koordynacji usług.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do koordynacji Usług Zewnętrznych zamówionych u rekomendowanych podmiotów.
4. Do Usług Zewnętrznych zalicza się:
 - a) usługi gastronomiczne, w tym dostawę napojów i posiłków oraz przygotowanie przestrzeni do ich serwowania, obsługę osobową;
 - b) dostawę aparatury audio video, multimedialnej i innej z zakresu techniki scenicznej i konferencyjnej, wraz z obsługą;
 - c) dostawę mebli i wyposażenia ruchomego, w zakresie większym niż określonym w Usługach Podstawowych;
 - d) usługi tłumaczeniowe, w tym w szczególności tłumaczenia symultaniczne-kabinowe, konsekwentne, niezbędne do przeprowadzenia Imprezy;
 - e) ochrona fizyczna w zakresie większym niż określona w Usługach Podstawowych;

- f) sprzątanie w zakresie większym niż określone w Usługach Podstawowych, w szczególności sprzątanie specjalistyczne; dodatkowe sprzątanie może być wykonywane wyłącznie przez firmę sprzątającą obiekt;
 - g) szczególne zabezpieczenie pożarowe Imprezy w zakresie większym niż określonym w Usługach Podstawowych, przed Imprezą, plan zabezpieczenia i dyżur strażaka;
 - h) zabezpieczenie medyczne.
2. Wszelkie należności z tytułu wykonania Usług Zewnętrznych na rzecz Najemcy, Najemca będzie regulował na podstawie indywidualnie zawartych umów z podmiotami wykonującymi Usługi Zewnętrzne.
 3. Wynajmujący nie ponosi wobec Najemcy odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania usług zewnętrznych świadczonych przez podmioty trzecie.

XVI. Postanowienia końcowe.

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany Regulaminu wprowadzane będą ze stosownym wyprzedzeniem poprzez opublikowanie ich na stronie internetowej Wynajmującego i obowiązować będą od daty ich publikacji.
2. Dla rozstrzygnięcia ewentualnych sporów przyjmuje się jako obowiązujący tekst Regulaminu w języku polskim. Prawem obowiązującym przy interpretacji postanowień Ogólnych Warunków Najmu jest prawo polskie.
3. Poszczególne Umowy Najmu oraz inne umowy zawierane z podmiotami trzecimi, w tym m.in. sponsorami, partnerami, patronami medialnymi, z którymi Wynajmujący podejmuje współpracę w ramach wydarzeń, których organizatorem lub współorganizatorem jest Wynajmujący, a udostępnienie powierzchni obiektu jest świadczeniem realizowanym przez Wynajmującego na rzecz sponsora, partnera lub patrona wydarzenia, mogą wyłączyć zastosowanie niniejszych Ogólnych Warunków Najmu w całości lub w określonej części.